

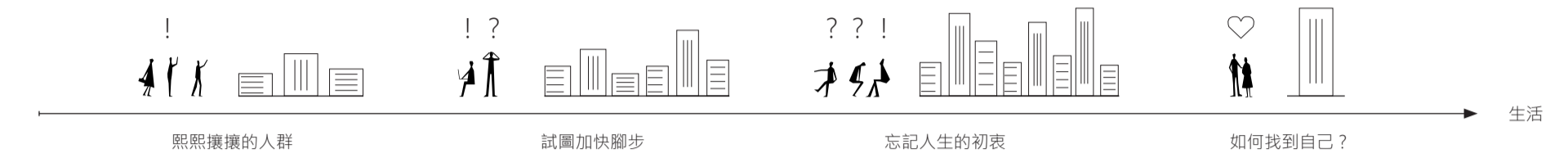


Flower bank is Lush with Vegetation

花堤 藹藹 天津市南開區居住小區規劃設計

Less is more. — Mies van der Rohe

我們生活在這樣一個年代：因為害怕錯過什麼，所以我們渴望獲得更多瞬息萬變的信息以應對變化；在熙熙攘攘的人群中我們總是試圖加快腳步以便擠出時間將工作做得更好、獲得更多回報，卻常常忘記人生的初衷；我們曾經揚言“生活的理想就是為了理想的生活”，然而在現實的紛擾下，我們卻迷失了自我……這就是我們生活的寫照，我們最大的苦惱是信息太多、誘惑太多，我們最大的難題是選擇太多、無所適從。我們一直在求快、求多，然而，多真的就意味着好麼？



用地性質

該地塊土地用途為城鎮住宅、商服、科教，圖有建設用地使用權出讓年限為城鎮住宅 70 年、商服 40 年、科教 50 年。該地塊掛牌起始價為 440000 萬元（不含市政公用基礎設施配套費）。

最後的告別

對於許多人來說，這條土地出讓新聞的關注點或許在於樓面價格，但對一部分人來說，這塊土地的出讓意味著再一次的告別，在他們的心裏，這不是兩塊普通地塊，而是記錄他們大學時光的南開大學迎水道校區。2015 年 8 月起，南開大學迎水道校區再沒有能迎來新生。

南開人的專屬記憶

屬這是於迎水道南開人的初見與告別。每年九月，它接待前來報到的心靈；六月，它接受大家的揮手，對大家說無聲的再見。主樓前“允公允能，日新月异”的南開校訓激勵了一代又一代南開人，不忘初心，努力實現自己的夢想，併為社會貢獻自己的價值。

南大文脈

迎水道 99 號，南開大學迎水道校區舊址，文化與修養是這裏的基因和氣場。待到未來，這裏的居者可以對著兒孫講述：我們現在居住的地方，曾經是天津的最高學府的故址，這裏天賦難得，這裏人傑地靈。

延續與傳承

在傳承百年南大的文脈之上，本次設計以文化、美學為核心打造充滿現代主義藝術氣息的新時代居住區，結合 Mies van der Rohe “Less is more” 的概念，以文化、藝術為核心複合型建築群落，不僅提供超高品质居住環境，更希望提升居住區品質和大眾審美的審美，以及片區的城市風貌。

• **Less is more** 少即是多，“少”不是空白而是精簡，“多”不是擁擠而是完美，絕不是簡單得像白紙一張，讓你覺得空洞無物，根本就沒有設計。在建築中從室內裝飾到家具再到室外景觀，都要精簡到不能再精簡的絕對境界，建築和環境本身就是藝術。

• **The flow space** 流動空間，在空間設計中，避免孤立靜止地進行體量組合，而是追求連續的運動空間。為了增強流動感，往往借助流暢的極富動感的、有方向引導性的線型，從而創造一種流動的、貫通的、隔而不離的整體空間效果。

流通空間概念和中國古早造園藝術有超乎尋常的巧合。只不過流通空間之所以與中國造園藝術全然不同，原因就在於這種流通空間是理性的，秩序的空間，其目的是實用性，好的功能就是美的形式。基於流動空間設計的中心景觀即是本次設計的一大特點。

既然是由“人”出發探討建築，理論方面的高談闊論暫且不說，對看得見摸得著的、實實在在的形體關係，包括尺度、比例、體量等等因素的認知和理解構成了學習建築學的基礎。對於這些基礎內容的學習需要我們用到的不單單是大腦去思考和想象，更多的是用身體去體會，用四肢去丈量，用感官去捕捉。所以，在這個階段，對於建築的認識和體悟來自於切身的感受。作為建築基礎要素的類比，模型也是同理。



歷史沿革

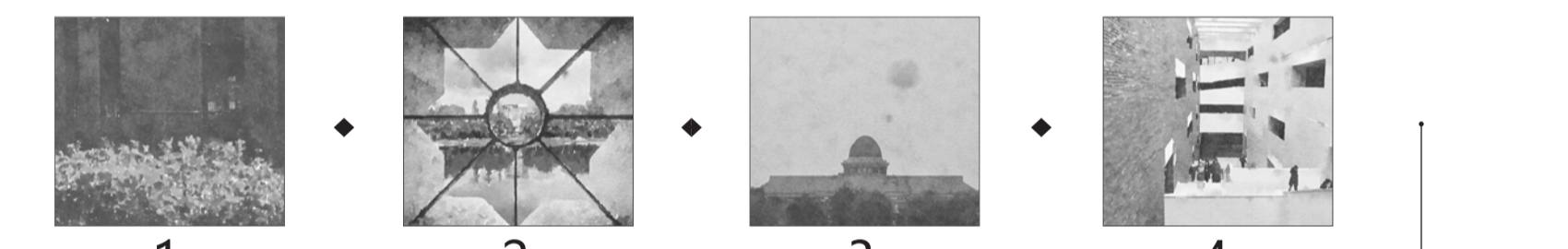


飲水思源
籌集新校區建設資金

2016 年迎水道校區正式拆除

南開大學與紫光集團簽署津南校區非核心區融資建設項目框架協議，2013 年 11 月，雙方正式簽署融資建設契約。在不懈努力下，學校通過置換迎水道校區和紫金山路校區土地的方式，籌集了新校區非核心區的建設資金。

文化園林轉譯



園林景觀設計秉承南大“飲水思源”理念，提煉南大“長林、源水、書苑、藝館”四大元素，用現代造園法則保留南大氣韻，讓居住者能夠明確的感受到南開大學人文書香的社區園林氣質。

The flow space.

中心景觀形態變換



飲水思源，用水結合天津與流動空間的概念，組成居住區規劃中心景觀花堤。
Less is more.

“這記得當初輕微步，聞香落入花叢，我覺得一物香奩八寶玲瓏，往裏一窺是妳的影蹤”





地段位置

地塊位於南開區，歷來是天津著名的文化教育區。天津南開區以鼓樓和水上公園為南北核心，形成了文化氣息濃厚的北側高層居住組團和生態宜居的南側低層居住組團。目前該版內住宅用地資源基本不可複製，靜熱生活區圍加之完善城市配套以及軌道線路不斷升級兌現。

競品對象

軌目前項目周邊僅有一個迎順府在售，而整個南開區在 2021 年因為土地市場地塊成交，陸續有新盤先後入市，未來產品單價同樣也是水漲船高。

近幾年，南開區來自同區域改善置業的成交面積多集中在 80-110 平米，整個南開區隨著旭輝悅悅公館、招商江山府等新盤開盤，大戶型產品陸續增多。而本次設計中擁有 89、99 ㎡這樣符合剛改置業的面積段，加之戶型以三室為主，滿足多元化置業需求，可以成為南開區置業熱盤。

產品特色

產品定位為改善住宅。地塊北側規劃有幼兒園，位於地鐵 3 號線出入口處規劃有商業綜合體。建築規劃呈「中心圓」的布局形式，地塊前身為南開大學舊址，整體風格融合了傳統和現代，園林設計上融入了書香文化氣息。曲線景觀布局於中軸之上，輔以廊架景緻和花園錦簇。半私密書院空間，高低不同的桌椅置於樹下，為業主提供休息讀書交流的空間。

交通出行

軌道交通：多軌環繞。
地塊南側為地鐵 3 號線王頂堤站 B/C，此外項目距地鐵 6 號線紅旗南路站約 800 米。地鐵 3 號線為貫通天津南北城區的骨幹線，社區商業直通地鐵，乘坐地鐵 3 號線前往火車站，17 分鐘直達天津站、14 分鐘直達天津南站，無換乘。

公共交通：立體交通。

位於中環線與快速路之間，快速路簡陽路、復康路、外環西路輻射周邊。周邊三個公交站點線路王頂堤、迎水北裏、迎水西裏站，步行 5 分鐘內即可到達，幾十條公交通線如 95、608、609、616、849、觀光 2 路等。

周邊配套

城市靜熱區域、全方位配套。

地塊內規劃自帶幼兒園及養老院，周邊配有南開實驗學校、模範小學、日新小學、翔宇學校、華苑小學、新華小學等，臨近南開、天大兩所全國重點高校。

醫療資源

周邊有天津市南開區中醫醫院南院、二級甲等中醫院、天津市第二人民醫院，是集醫療、教學、科研、預防、保健為一體，內、外、婦、兒全面發展，以肝病綜合治療為特色的三級甲等專科醫院。向北約 2 公里可達天津市中心醫院，是一所以器官移植、急救醫學、耳鼻喉專業學科為特色，融醫療、教學、科研、預防、保健為一體的綜合性三級甲等醫院，是天津市醫學中心之一，駕車 15 分鐘可達天津市腫瘤醫院。

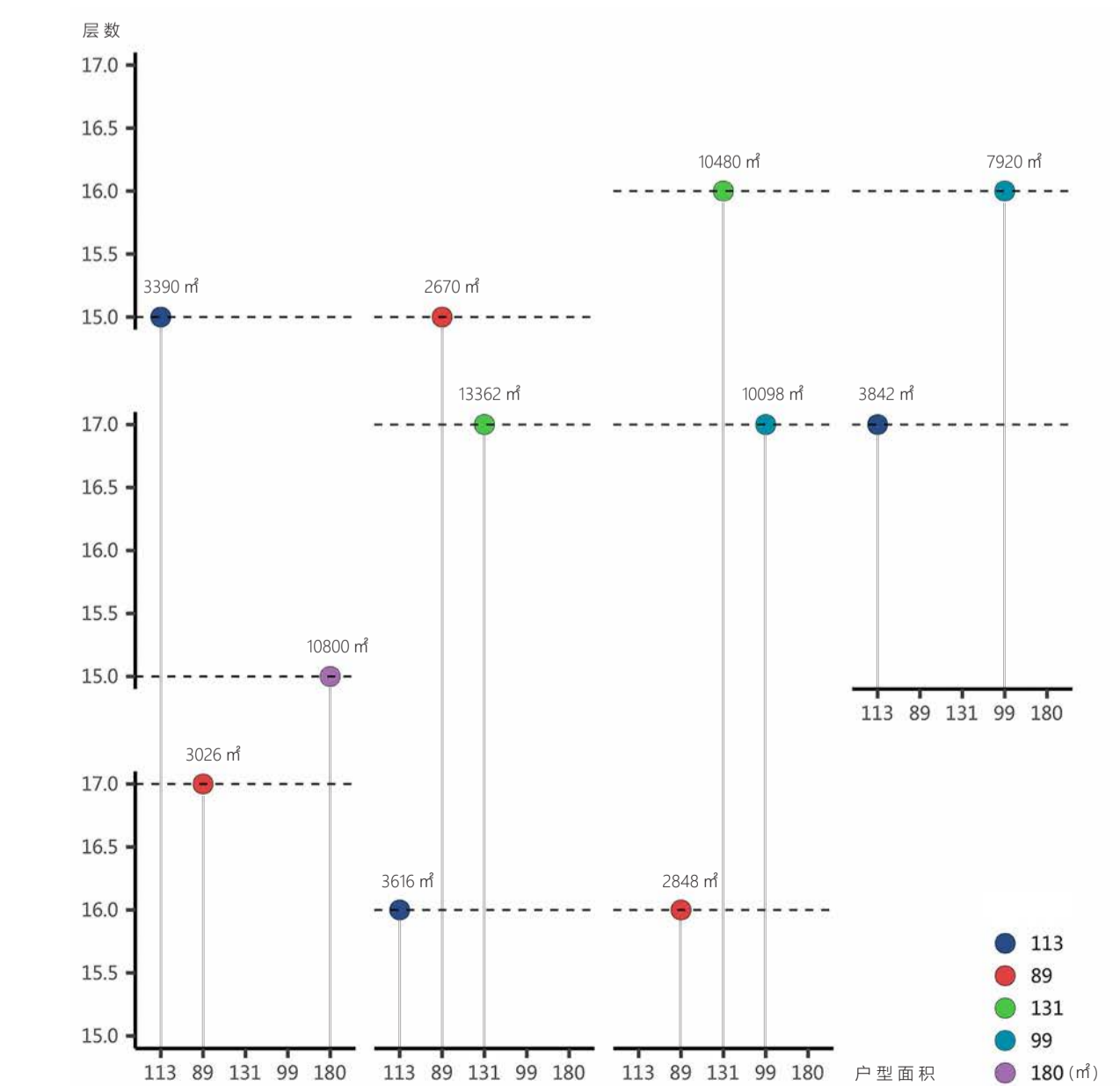
公園配套

向南位於王頂堤居住區內，有南苑公園，為社區休閒公園，向南約 1.5 公里可達南開區實心公園，約 2.4 公里可達南翠屏公園，南翠屏公園佔地面積 39.96 萬平方米，是中心城區最富特色的自然山水公園。周邊 5 公里內，有水上、天塔、水西、南翠屏四大城市公園環繞。園內有兒童樂園、碧波莊、盆景園、神戶園、水上樂園遊樂場、動物園等。



經濟技術指標

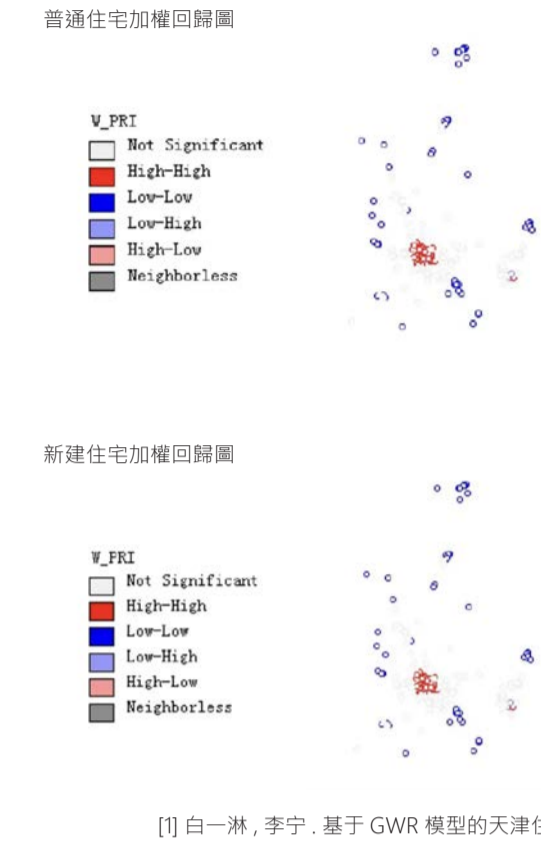
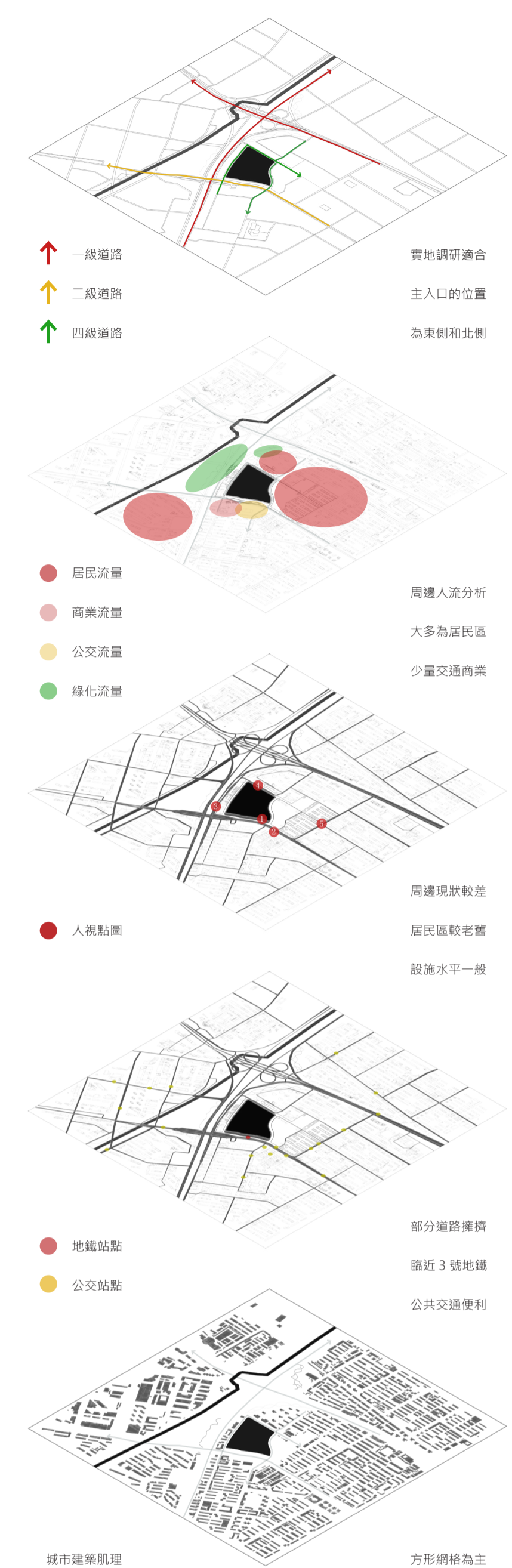
總用地面積：95800 ㎡
 界內使用面積：76300 ㎡
 規劃住宅總面積：144600 ㎡
 規劃總戶數：110-130
 公共建築面積：8400 ㎡
 設計住宅總面積：144104 ㎡
 總戶數：1232
 高層住宅基底面積：8924 ㎡
 公共建築基底面積：2800 ㎡
 總建築基底面積：11724 ㎡
 建築密度：15.3%
 容積率：1.99
 綠地面積：45250 ㎡
 綠地率：47%
 地上停車位數量：87
 地下車庫出入口：4
 地下停車位數量：1736
 120 型戶數：748
 占比：60.71%
 所占建築面積：74820 ㎡
 130-140 型戶數：364
 占比：29.55%
 所占建築面積：47684 ㎡
 180 型戶數：120
 占比：9.74%
 所占建築面積：21600 ㎡



$$\hat{Y} = LY$$

$$\hat{\delta} = Y - \hat{Y} = (I - L)Y$$

$$L = \begin{bmatrix} X_1' [X_1' W(u_1, v_1) X_1]^{-1} X_1' W(u_1, v_1) \\ X_2' [X_2' W(u_2, v_2) X_2]^{-1} X_2' W(u_2, v_2) \\ \vdots \\ X_n' [X_n' W(u_n, v_n) X_n]^{-1} X_n' W(u_n, v_n) \end{bmatrix}$$

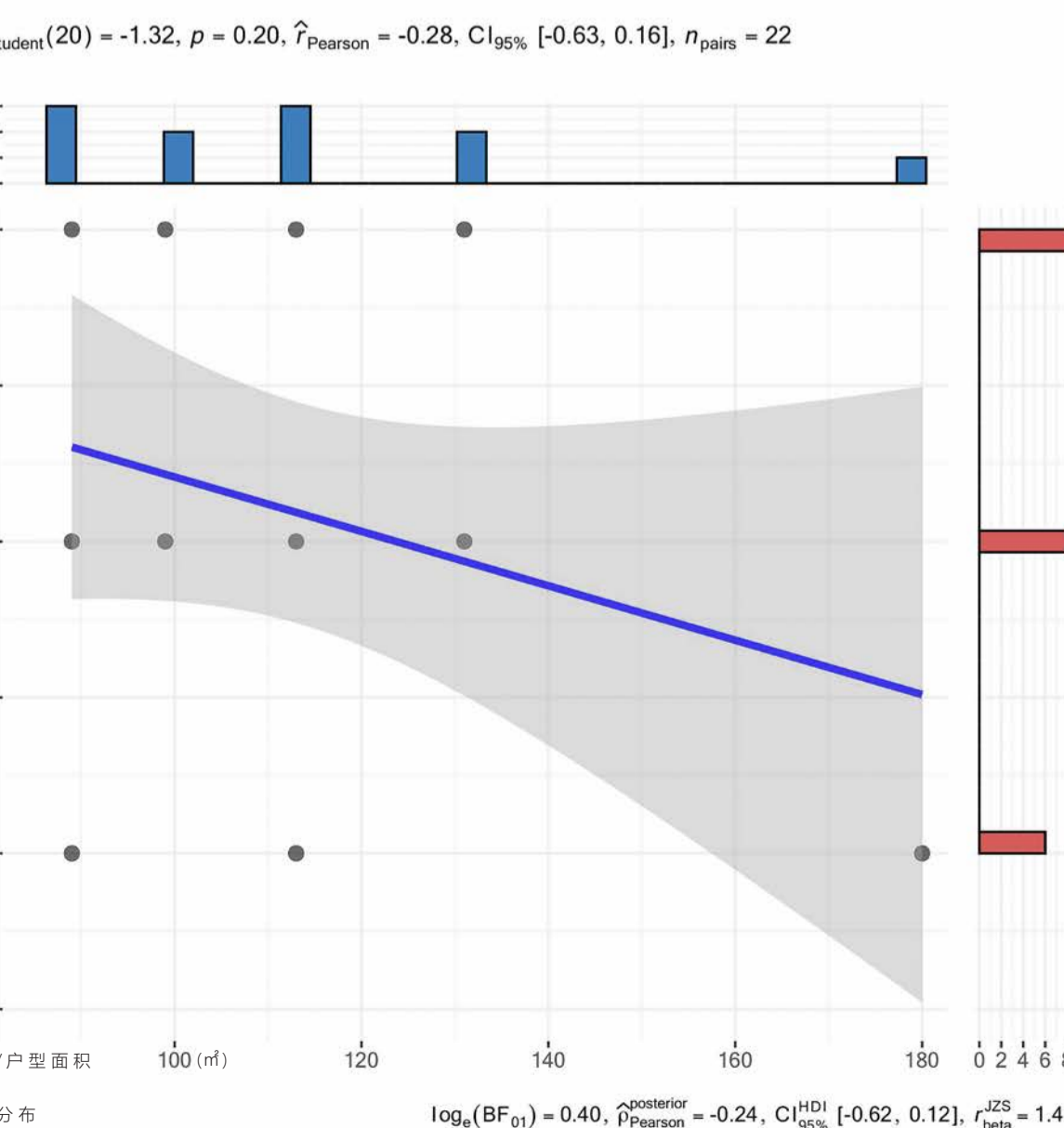
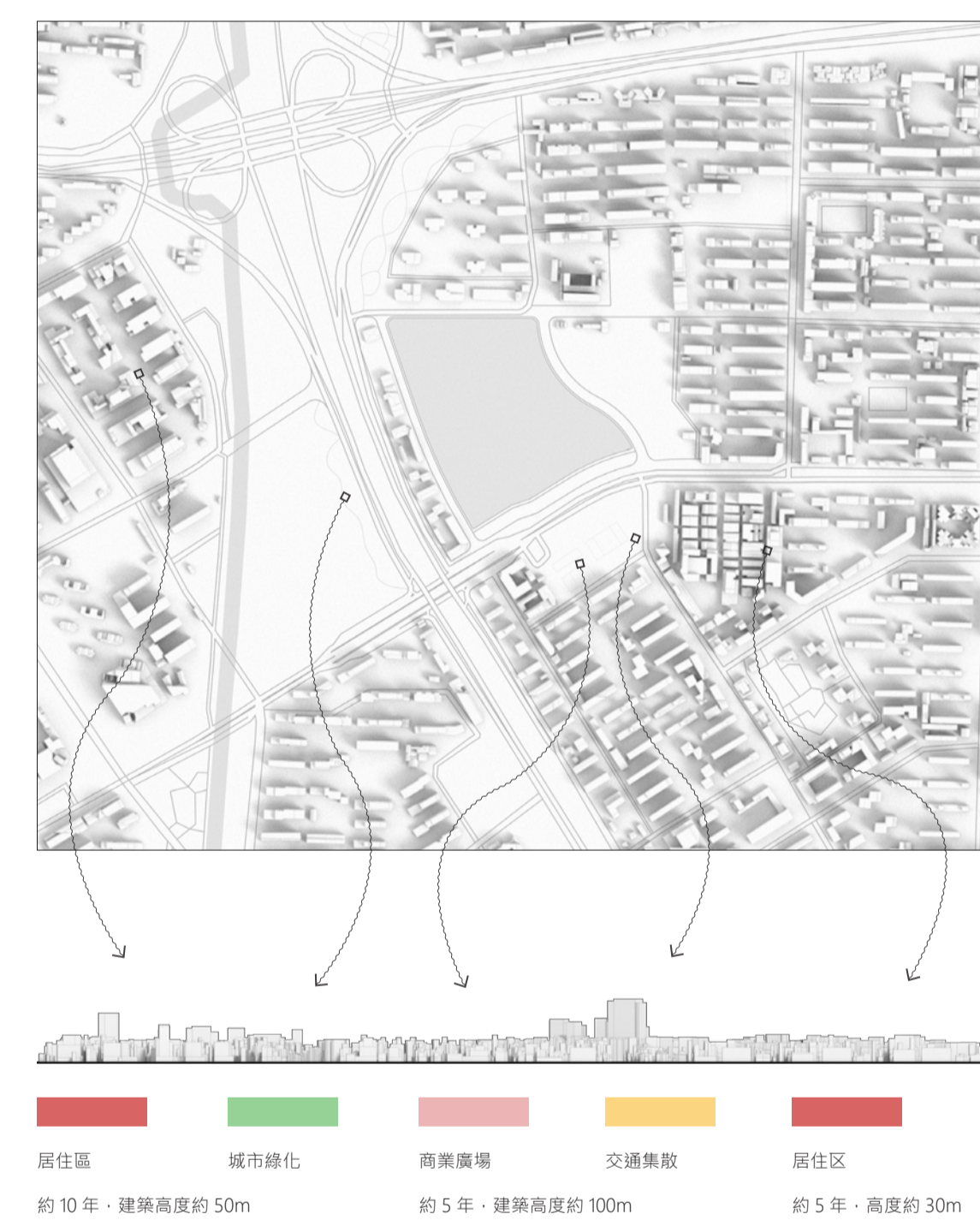


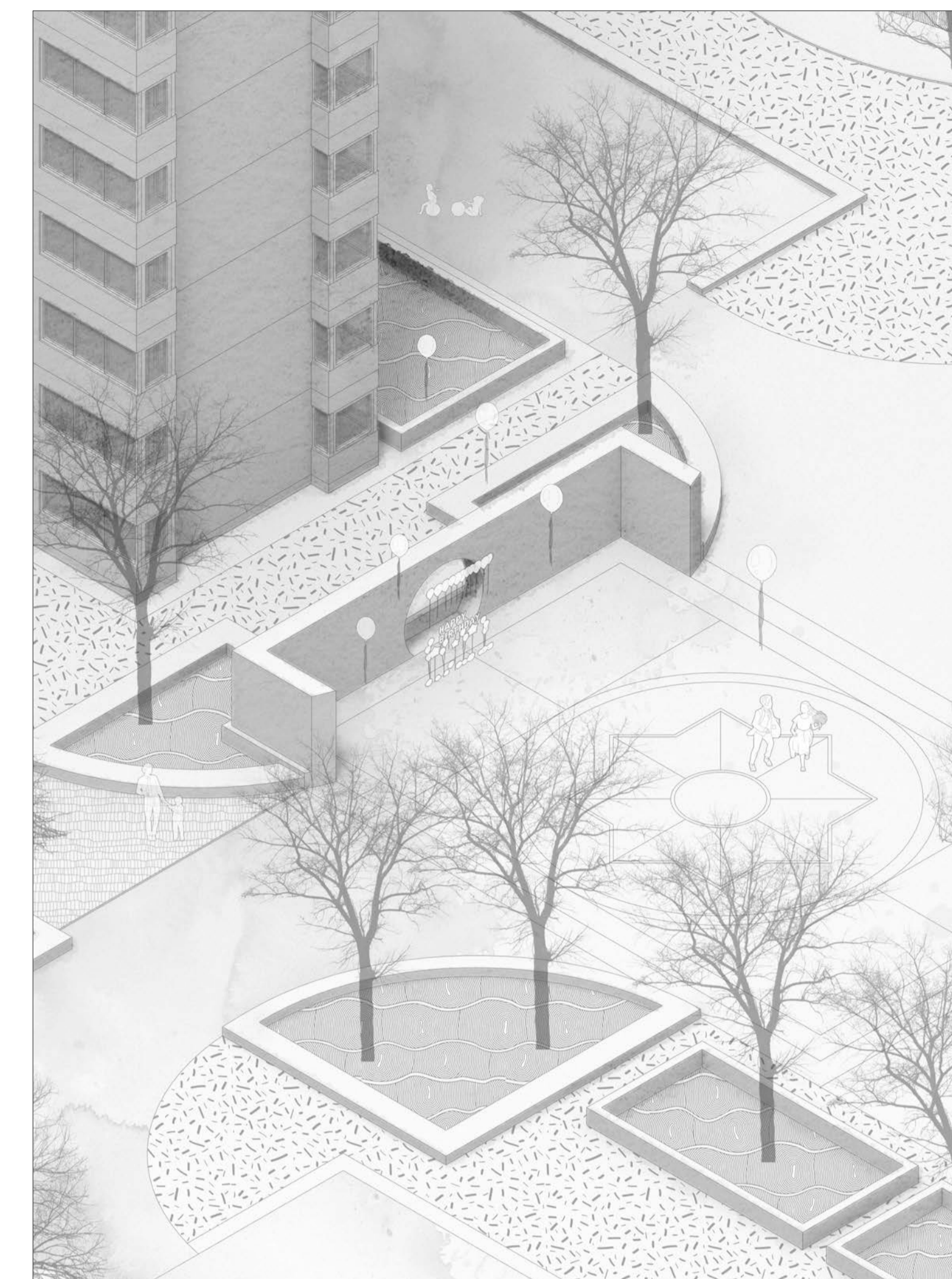
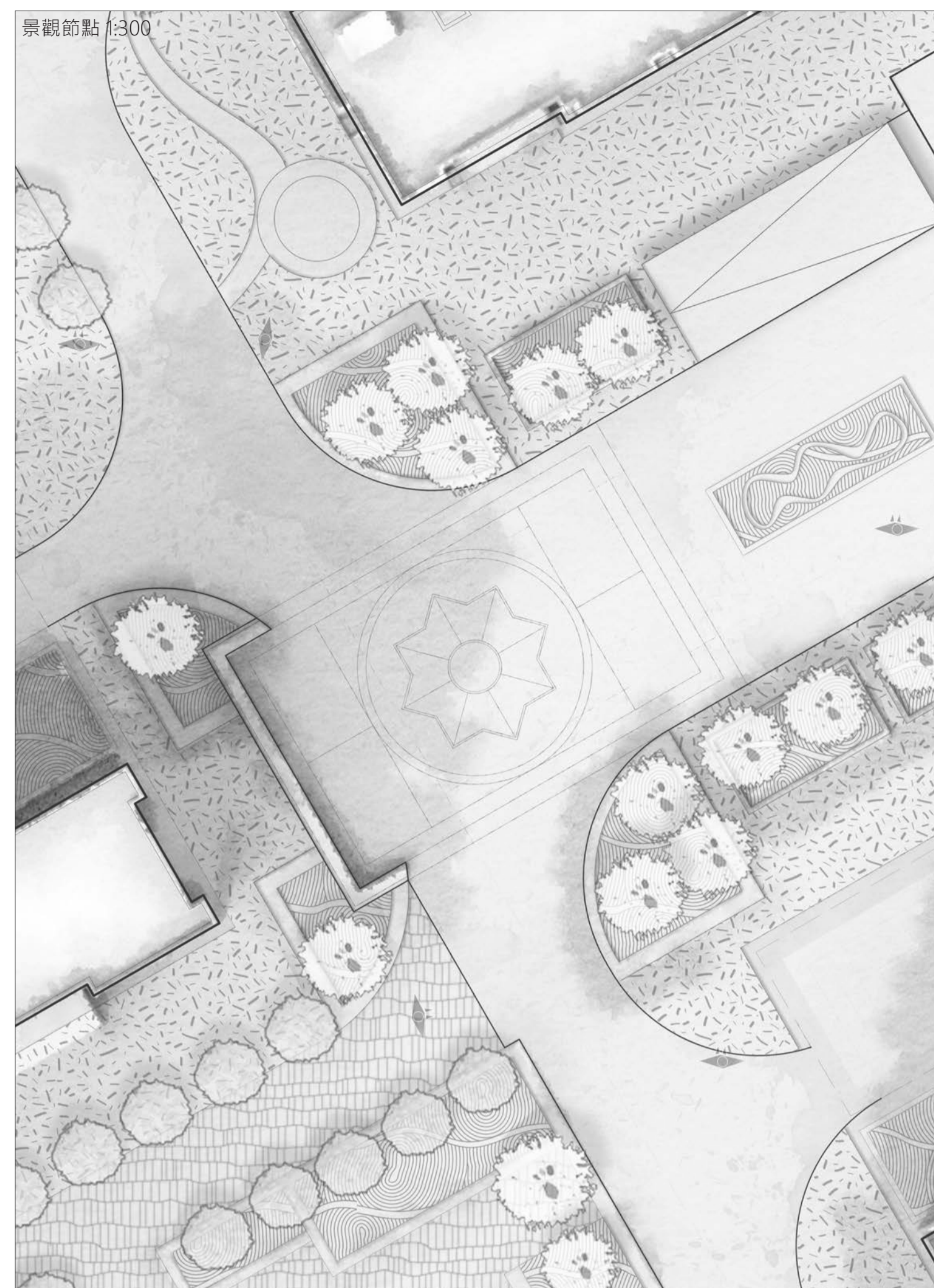
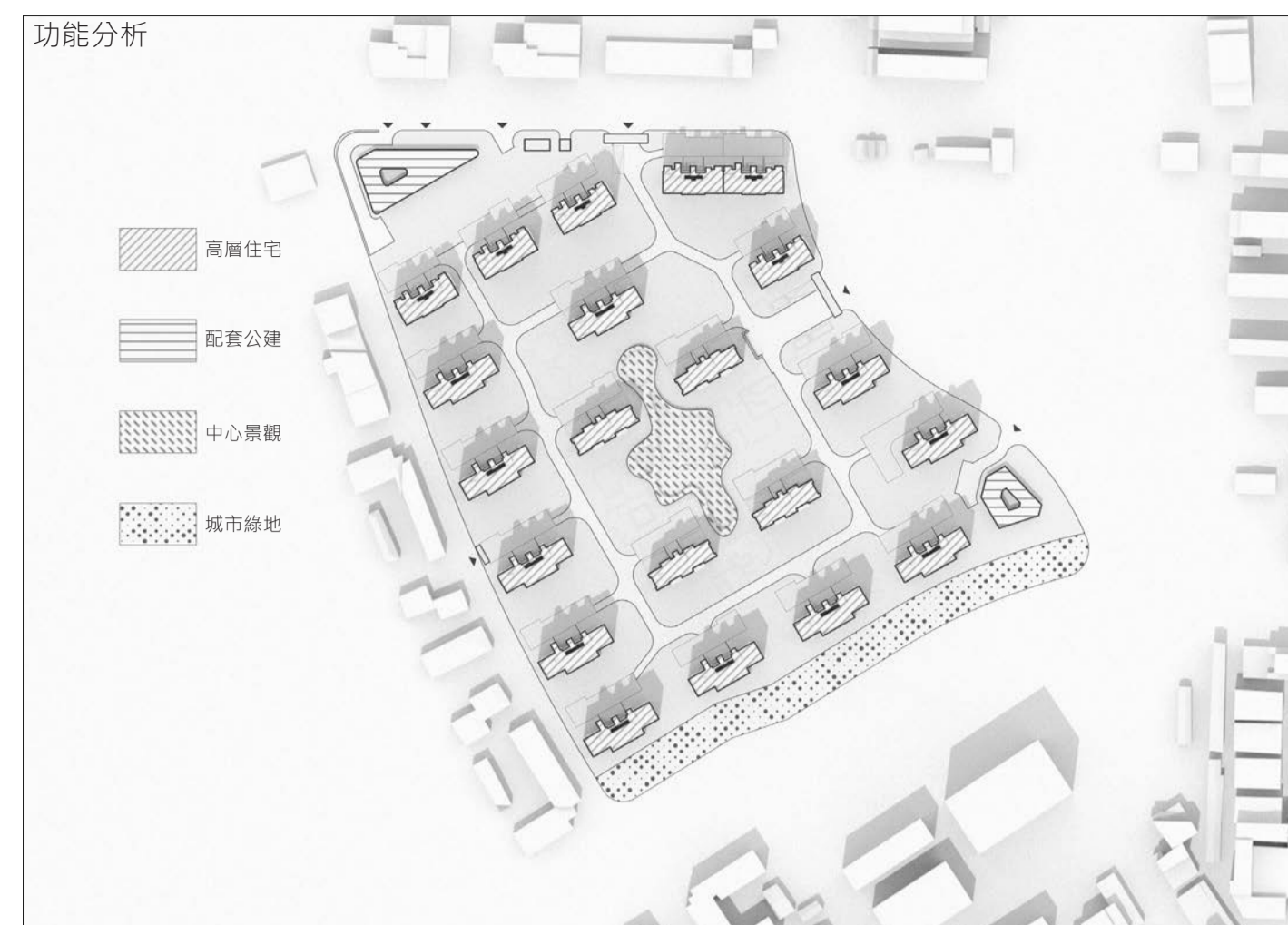
住宅價格空間分異及影響

文獻指出：在一定的時間和經濟背景下，影響住宅價格的重要因子為公交站、市政府、購物中心、學校、公園、綜合醫院、文化環境和大型綜合超市，以及小區自身條件如停車位、產權和開盤時間等，得出以下結論：

1. 在政府越密集的區域，對房價的影響越小。
 2. 公園對房價的影響呈現負相關性，呈現出明顯的由市中心向外圍影響系數逐漸降低的規律，城市外圍區域房價受公園影響小。
 3. 醫院對房價的影響呈現負相關性，即距離醫院越近，住宅價格越高。
 4. 購物中心對房價的影響呈現負相關性，即距離購物中心越近，住宅價格越高。
 5. 綜合超市對房價的影響與市區的繁華程度有關。
 6. 公交站對房價的影響也與市區的繁華程度有關。
- 天津市所有住宅價格熱點區域主要分布在天津市中心城區，反映了城市基礎設施多，居民選擇在城市基礎設施豐富的區域居住，使房價升高。

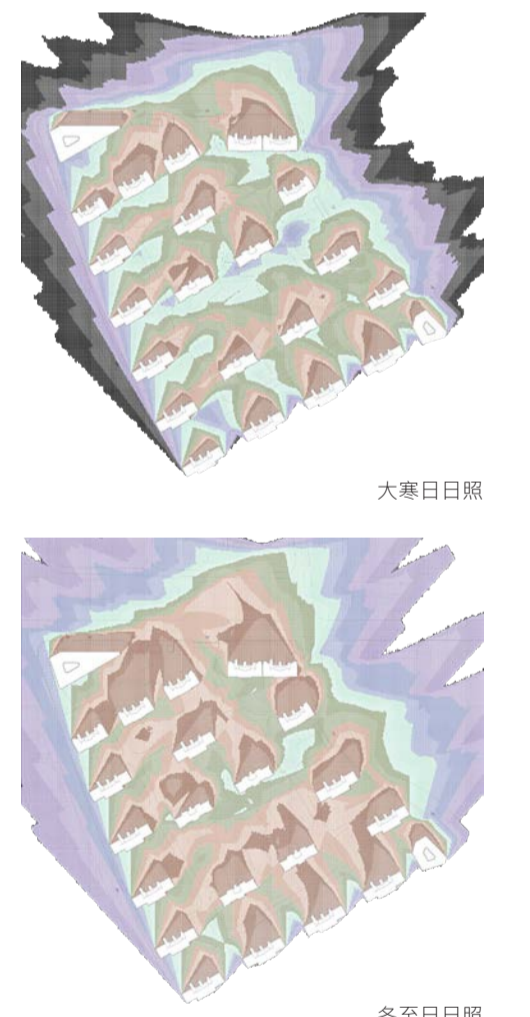
[1] 白一琳, 李宇. 基於 GWR 模型的天津住宅價格空間分異及影響因子研究 [J]. 軟件, 2018, 39(10): 126-132.





公建位置選擇

通過前期的戶型配比計算和強排的日照核驗，我採用了大致呈現中軸對稱的這一布局，來使中心景觀最大化。關於公建位置設置的考慮，由於幼兒園和養老院的設置需同時減少牆壁的要求和影響，應遠離主幹道，遠離噪音源。參考了以上條件我將幼兒園和養老院布置在北側，南側屬於交叉路口，對面是地鐵站和商業綜合體，考慮商業集中布置和人流量的情況，我將綜合商業布置在南側。

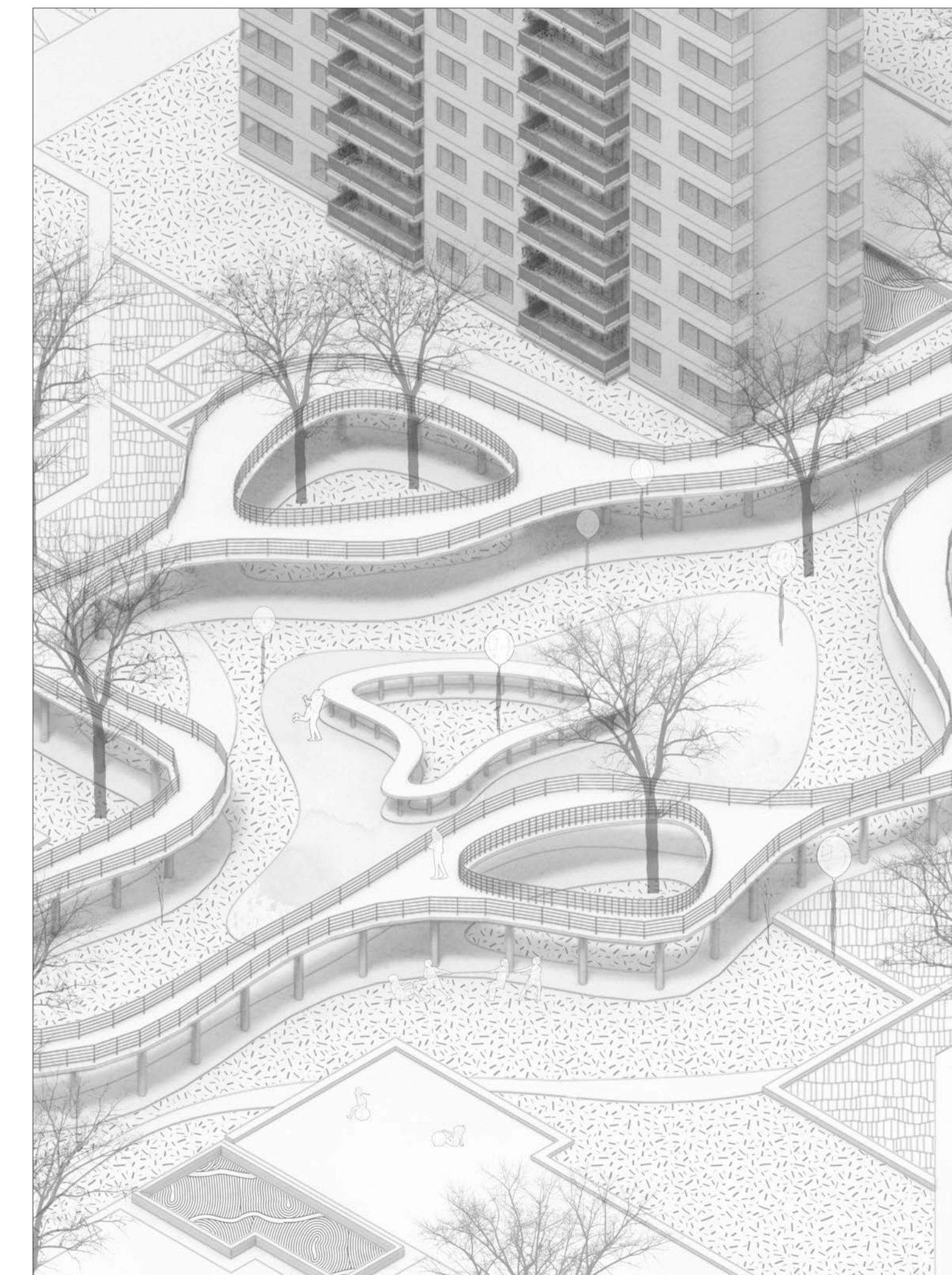
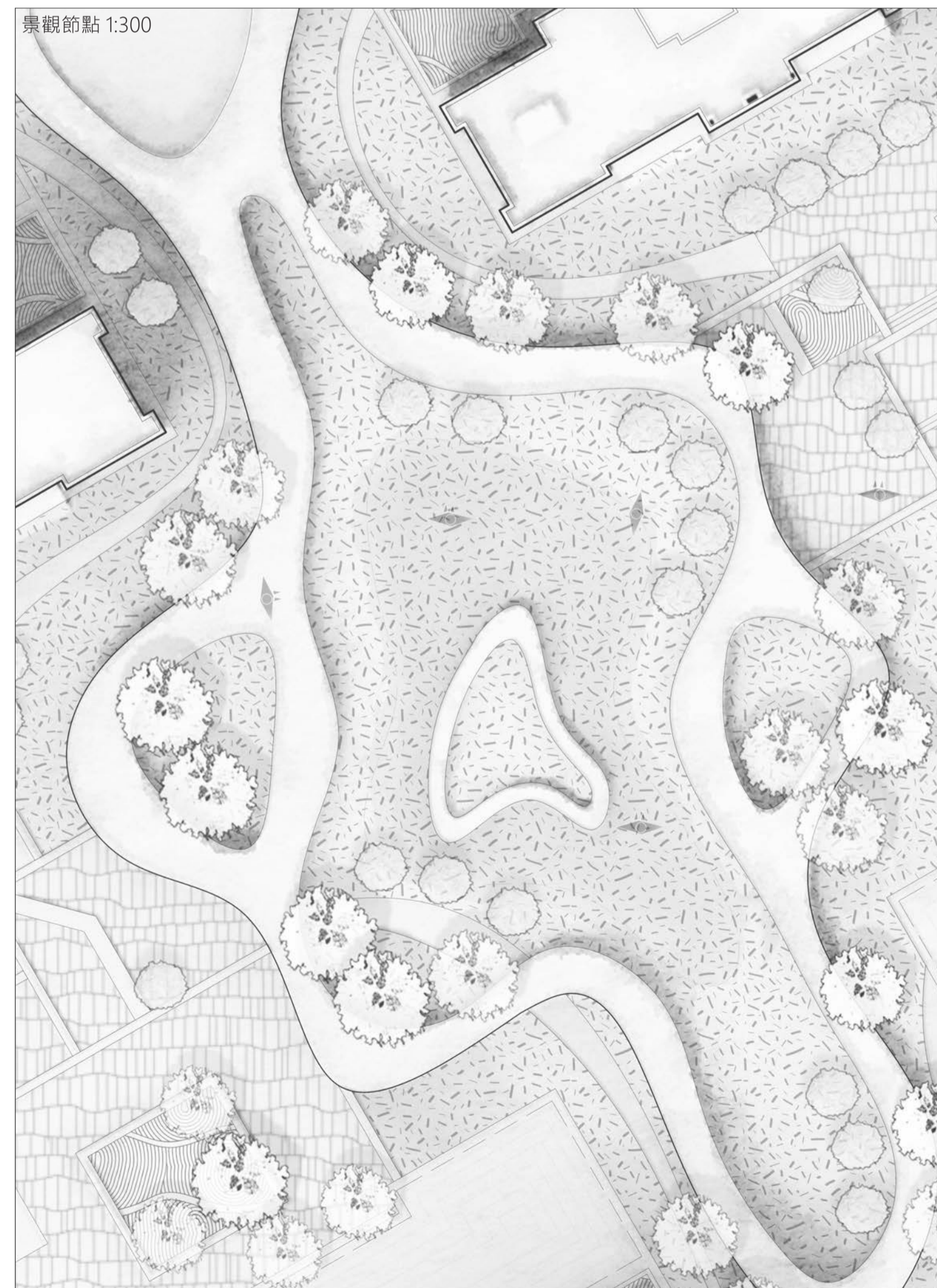
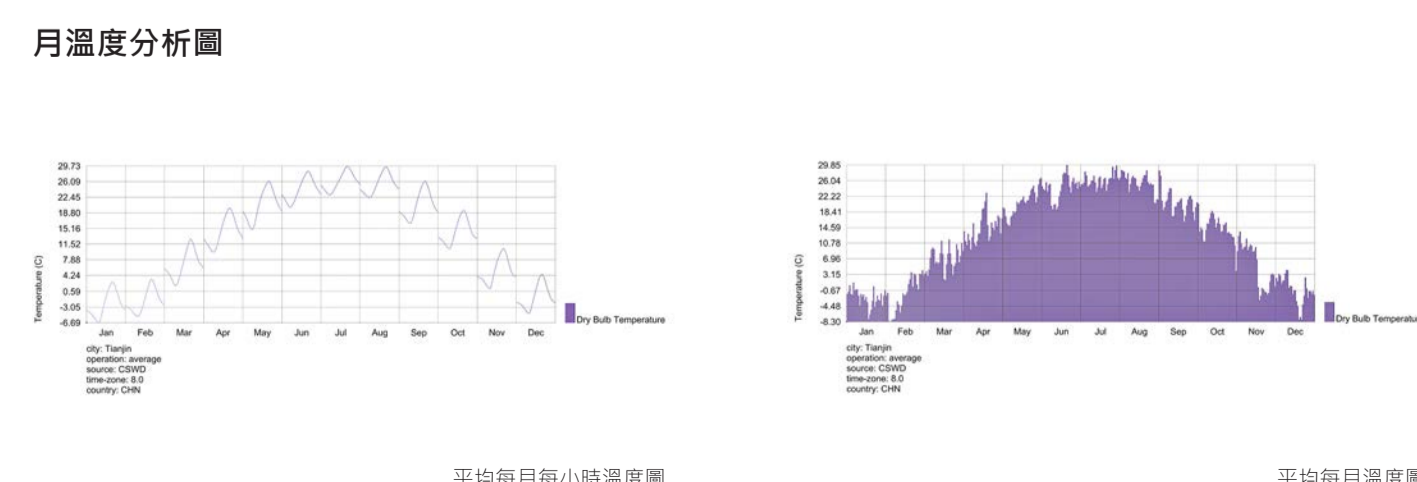
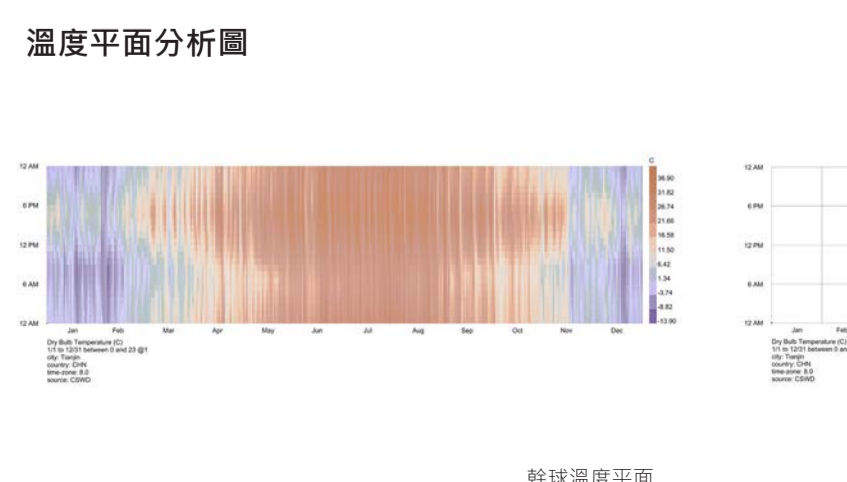
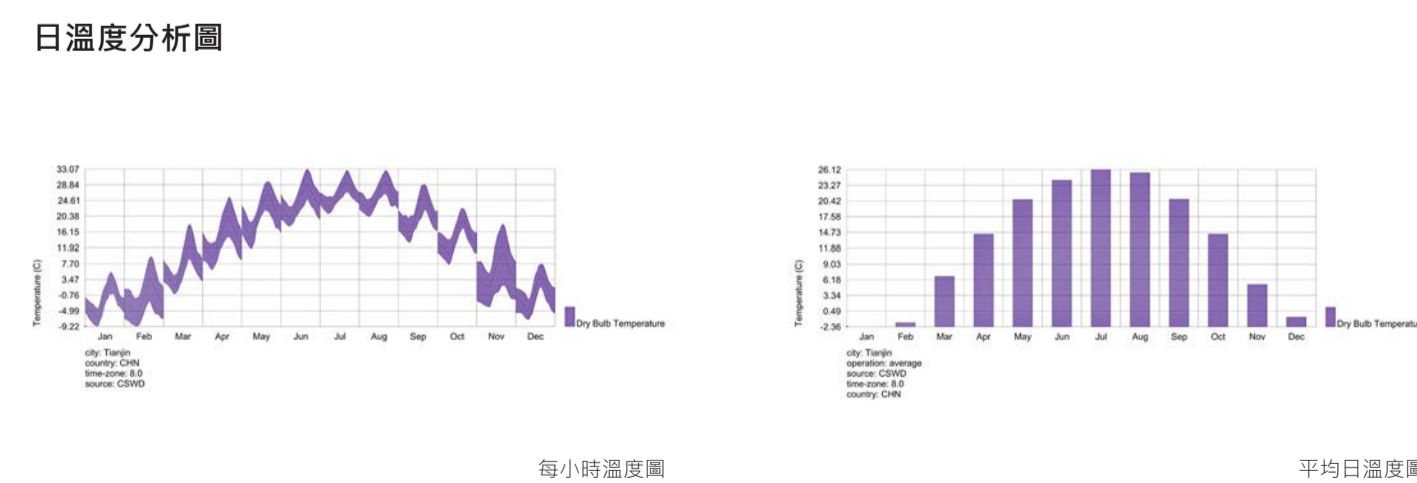
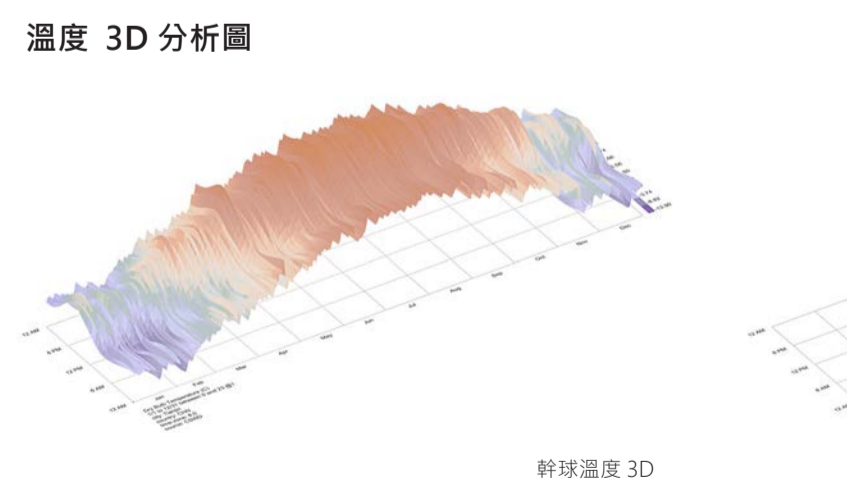
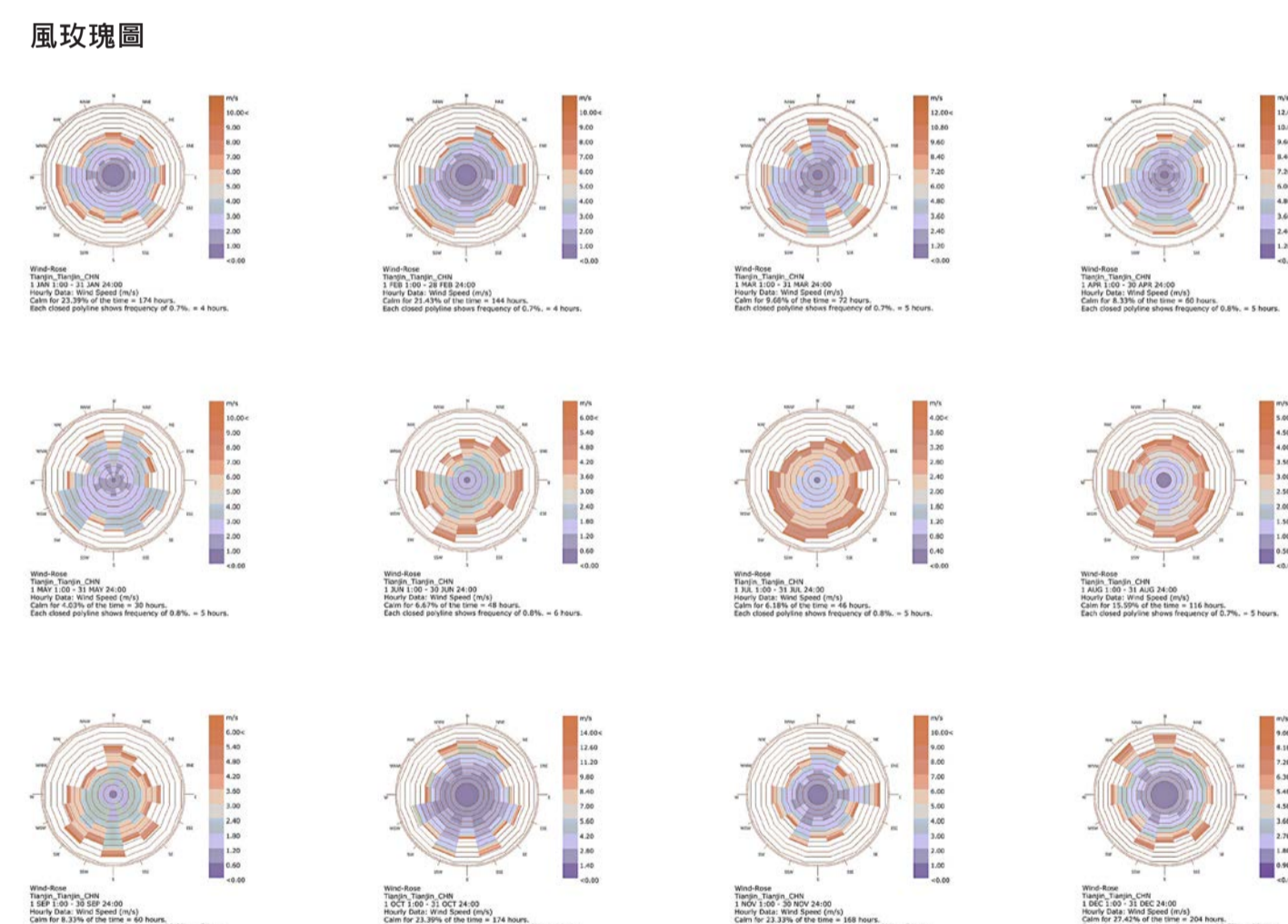


日照及溫度分析

基於適應性熱舒適理論，獲得室內空氣溫度、相對濕度等環境參數，採用適應性熱舒適分析方法，結合室外空氣溫度參數，發現開門窗是天津地區居民最常用的降溫調節方式，當室外溫度達到 25.2°C 時，77% 的居民選擇開門窗；當溫度升高或者降低時，開窗的比例降低。建築內舒適的相對濕度在 40%~60% 之間。當相對濕度低於 35% 時，就會有乾燥的感覺，這也在住宅建築材料的選擇需要著重考慮。

風向分析

風玫瑰圖對風氣候起到直接的影響，在進行建築場地設計時，要善於利用地形、地勢，綜合考慮對建築的布置。天津冬季主導西北風，夏季多偏南風，周圍無污染，場地布局住宅北面應布置偏西北面，利於通風。





規劃實體模型

雖然在建築學本科階段很早就會有軟件教學課程，各種軟件的應用也介入到設計作業中，軟件的工具有強大且便宜，但是正如 Daniel Libeskind 所提倡的「**計算機應該是以手套的角色參與到設計和創作的過程中**」，手工模型和手繪製圖不可替代的一點就是，我們通過手工實體模型和手繪製圖，和想象中的建築和空間形態建立的切身感受。

在製作模型的過程中，比例尺是建模和繪圖以及空間尺度的前提，模型材料的選用反映了我們對於實際建築材料的認識，組件的加工和構成方式啟發了我們對於建築的建造和施工邏輯的理解，身體感官的直覺和理性的思考，對於模型及其材料的把控和加工，是建立我們設計建築的參考系，真實而且靠得住。

這些看似簡單、平常的建築學基礎學習要點會在逐漸積累的繪圖和建模的過程中對我們造成潛移默化的影響，不僅培養和鍛煉我們嚴謹、細致、精益求精的專業態度和素養，而且可以鍛煉我們對於建築的感覺、直覺，尤其是尺度感，這個和建築最相關同時將建築與其他方面區別開來的因素。

至於建築設計方案最終的圖面表現，都是經過設計內在發展而達成的外在形制，同學們千萬不要舍本求末，偏離建築設計「本來」的養成路徑。

